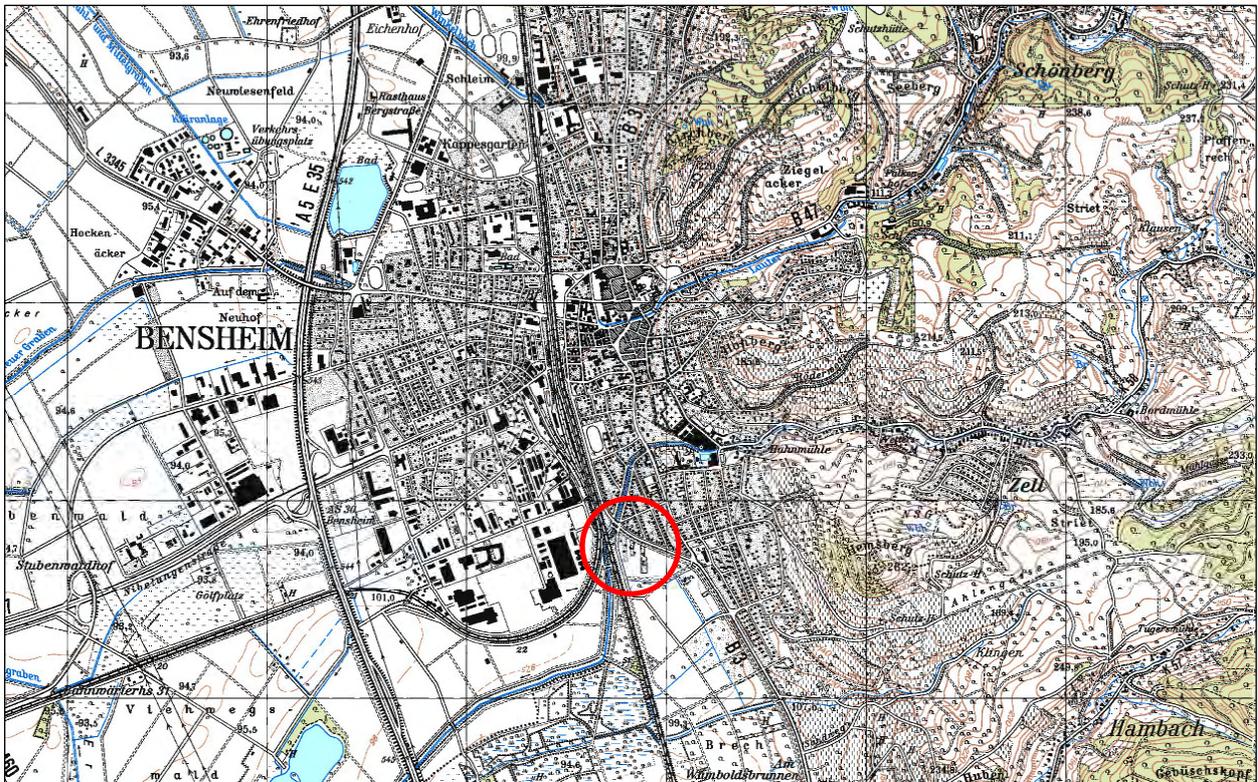




Stadt Bensheim

Bebauungsplan BO 52 „Bauhof - Südlich Schwarzwaldstraße“



Begründung

Dezember 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht:

Contura Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Denkmalschutz /Altflächen / Bodenschutz	5
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.3	Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung	6
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	7
I.5	Planverfahren	7
II.	Umweltbericht	8
II.1	Einleitung	8
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	8
II.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	8
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
II.1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	9
II.1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden	9
II.1.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	9
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	10
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	10
II.2.2	Boden und Altlasten	10
II.2.3	Klima	10
II.2.4	Grund- und Oberflächenwasser	11
II.2.5	Schutzgut Flora und Fauna	11
II.2.6	Schutzgut Landschaft	12
II.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13

II.2.8	Schutzgut Mensch	13
II.2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	13
II.3	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	13
II.3.1	Schutzgut Boden	13
II.3.2	Schutzgut Klima	13
II.3.3	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	14
II.3.4	Schutzgüter Flora und Fauna	14
II.3.5	Schutzgut Landschaft	15
II.3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
II.3.7	Schutzgut Mensch	16
II.3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	16
II.3.9	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
II.3.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	17
II.3.11	Zusammenfassung	17

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bensheim ist Eigentümerin eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücks südlich der Schwarzwaldstraße im Bereich der Bahnunterführung in Verlängerung der Fabrikstraße (Nähe Sirona). Das Grundstück ist mit einer älteren Gerätehalle bebaut und wurde bereits früher zeitweise als Lagerfläche für den städtischen Bauhof genutzt.

Im Rahmen der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt war an dieser Stelle eine Entwicklungsfläche für Sportanlagen dargestellt, die aber im Zuge der Genehmigung des FNP durch Rotumrandung von der Genehmigung ausgenommen wurde. Einer Genehmigung der Sportfläche standen die Ziele der Regionalplanung zur Offenhaltung eines regionalen Grünzugs westlich der B 3 zwischen Bensheim und Heppenheim entgegen.

Seitens des Eigenbetriebs Bauhof wird eine Nutzung des Grundstücks als Lagerplatz angestrebt. Neben der zeitweisen Abstellung von Baugeräten innerhalb von Gebäuden soll eine Lagerung von Baustoffen und Stadtmobiliar im Freien erfolgen. Eine grundsätzliche Verträglichkeit dieser Nutzung mit den Zielen des Regionalplans wurde zwischenzeitlich mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.

Die Stadt beabsichtigt, mit vorliegendem Bauleitplanverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens des Eigenbetriebs Bauhof gewünschte Nutzung zu schaffen.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das zur Nutzung durch den Eigenbetrieb Bauhof vorgesehene Grundstück in der Gemarkung Bensheim, Flur 6, Nr. 514/1 sowie das daran angrenzende, ebenfalls im Eigentum der Stadt stehende Flurstück Nr. 516. Letztgenanntes Grundstück ist als Ausgleichsfläche bzw. Gehölzfläche vorgesehen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,43 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich für die Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Ein wesentlicher Konflikt mit diesen Zielen des Regionalplans wird wegen der früheren Nutzung sowie der mit dem Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Gehölzfläche als Eingrünung und Abgrenzung zum Außenbereich nicht gesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt wurde das Plangebiet zusammen mit benachbarten Flächen aus der Genehmigung ausgenommen. Es ist daher entsprechend der südlich angrenzenden Darstellung im FNP von „Fläche für die Landwirtschaft“ auszugehen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich durchaus Belange, die zunächst gegen die vorgesehene Grundstücksnutzung stehen und im Planverfahren ausgeräumt werden müssen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind keine betroffen.

I.1.4 Denkmalschutz / Altflächen / Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Auch der Stadt Bensheim sind im Planbereich keine Altflächen oder Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Im Plangebiet liegen angeschwemmte Lehmböden in unterschiedlicher Tiefe vor, das Vorkommen von gering tragfähigem Auenlehm und Torf kann nicht ausgeschlossen werden. Daher werden dem Bauherrn objektbezogene Baugrunderkundungen empfohlen.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt östlich der Bahn, südlich der Fabrikstraße und westlich der Schwarzwaldstraße (B 3). In südlicher Richtung grenzt ein Gasversorgungsgebäude des GGEW an das Plangebiet an. Das entsprechende Grundstück ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Versorgungsanlage wurde aufgrund einer Privilegierung nach § 35 BauGB erteilt. Das entsprechende Grundstück soll nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden im unbeplanten Außenbereich verbleiben.

Innerhalb des Plangebiets besteht bereits ein ehemals landwirtschaftlich genutztes eingeschossiges Gebäude in Ziegelbauweise mit Satteldach.

Östlich der Schwarzwaldstraße befinden sich Wohnbauflächen mit zweigeschossiger Bebauung. Aufgrund der Lärmvorprägung dieses Gebiets durch Bahn- und Straßenverkehrslärm wird die Nutzung des Planbereichs durch den Bauhof unter Immissionsschutzaspekten keine Rolle spielen. Innerhalb der Fläche erfolgt keine Produktion oder anderweitig bedingte gewerbliche Lärmerzeugung, von gelegentlichen Be- und Entladevorgängen abgesehen. Von Nutzungskonflikten ist nicht auszugehen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Planbereich wird als Sondergebiet „Bauhof“ festgesetzt. Neben der Nutzung als Bauhof für den entsprechenden Eigenbetrieb der Stadt Bensheim werden keine weiteren Nutzungen zugelassen. Da die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit Festsetzungen im Bebauungsplan zu Nutzungseinschränkungen oder auch zur Gebäudegestaltung treffen kann, andererseits aber selbst mit dem Eigenbetrieb Nutzer und Bauherr auf der Fläche ist, kann auf einen engen bauplanungsrechtlichen Gestaltungs- und Nutzungsrahmen verzichtet werden. Es werden daher nur einschränkende Festsetzungen zur Art der Nutzung wegen des ansonsten eintretenden Zielkonflikts mit der Regionalplanung und Festsetzungen zur angemessenen und ausgewogenen Berücksichtigung der Umweltbelange getroffen.

Für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche von knapp 800 m² bestimmt. Diese schließt den Gebäudebestand ein. Die seitens des Eigenbetriebs Bauhof geplanten Gebäude sind im Plan beispielhaft dargestellt und nutzen die überbaubare Fläche nicht vollständig aus.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ und GFZ von 0,5 festgesetzt, d.h. maximal 50 % des Grundstücks ist bebaubar. Nebenanlagen wie Stellplätze, Lagerflächen, Zufahrten etc. sind nicht auf die GRZ anzurechnen. Entsprechende Anlagen und Nutzungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Pflanzflächen zulässig.

Es ist entsprechend dem Bestandsgebäude nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die zulässige Höhe von Gebäuden wird zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschränkt. Eine Traufwandhöhe von 8,00 m und eine Firsthöhe von 10,00 m darf nicht überschritten werden. Die als zulässig festgesetzte Firsthöhe entspricht in etwa dem Bestandsgebäude. Dessen Traufwandhöhe liegt bei etwa 6,50 m.

Zur Gewährleistung einer Grundstückseingrünung wird ein Pflanzstreifen entlang der begrenzenden Wirtschaftswege festgesetzt.

I.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Schwarzwaldstraße bzw. aus dem Einmündungsbereich der Fabrikstraße angefahren. Hierzu werden zwei bestehende Wirtschaftswege genutzt.

Die Niederschlagswasserableitung kann in den nördlich des Plangebiets verlaufenden Meerbach erfolgen, soweit das Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert oder nach Zwischenspeicherung in einer Zisterne genutzt werden kann.

In den angrenzenden Straßenflächen der Schwarzwaldstraße und der Fabrikstraße sind Mischwasserkanäle vorhanden, in die eine eventuell erforderliche Abwasserableitung erfolgen kann. Ein Kanalschacht liegt unmittelbar vor der Gehölzfläche im Bereich des Wirtschaftswe- ges.

Eine Ergänzung der Erschließungsanlagen ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Auf Hinweis eines örtlichen Versorgungsunternehmens im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde die Lage einer Gastransportleitung im Plangebiet in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen. Dem dadurch erforderlichen Leitungsschutzstreifen wurde in diesem Bereich durch ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ Rechnung getragen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

I.5 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 13.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Da es sich trotz der bisherigen Nutzung formal um eine Neuaufstellung im bisherigen Außenbereich handelt, ist das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans anzuwenden. Die verkürzten Verfahren nach § 13 BauGB und § 13 a BauGB sind nicht möglich. Zur Planung ist daher ein Umweltbericht erforderlich, der als Teil II Bestandteil dieser Begründung ist.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Planung vom 02.05.2008 bis 06.06.2008 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Stadt Bensheim erörtern. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2008 um Stellungnahme, insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichts, gebeten. Hierzu wurde die Vorentwurfsplanung mit textlichen Festsetzungen und Begründung übersandt und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 06.06.2008 eingeräumt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen von Behörden wurden der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.2008 zusammen mit einer städtebaulichen Bewertung zur weitergehenden Beratung vorgelegt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim beschloss die Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen sowie den Bebauungsplan als Entwurf zur öffentlichen Auslegung. Gegenüber dem Vorentwurf erfolgte als wesentlichste Änderung die Verlängerung der Baumhecke nach Süden bis an die Bahn.

Die Entwurfsplanung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2008 bis 31.10.2008 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 31.10.2008 gegeben.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ein Hinweis zur Blendfreiheit von Beleuchtungsanlagen hinsichtlich des Bahnverkehrs in den textlichen Festsetzungen ergänzt sowie die Lage einer Gastransportleitung im Plangebiet in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen und durch Festsetzung eines „Geh-, Fahr- und Leitungsrechts“ in diesem Bereich der dadurch erforderliche Leitungsschutzstreifen gesichert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes BO 52 „Bauhof - Südlich Schwarzwaldstraße“ konnte entsprechend im Wesentlichen unverändert in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 18.12.2008 als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan „Südlich Schwarzwaldstraße“ in Bensheim eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes vorgenommen und hierzu das umweltrelevante Abwägungsmaterial im folgenden Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zusammengestellt.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Bensheim ist Eigentümerin eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücks südlich der Schwarzwaldstraße im Bereich der Bahnunterführung in Verlängerung der Fabrikstraße (Nähe Sirona). Das Grundstück ist mit einer älteren Gerätehalle bebaut und wurde bereits früher zeitweise als Lagerfläche für den städtischen Bauhof genutzt.

Seitens des Eigenbetriebs Bauhof wird eine Nutzung des Grundstücks als Lagerplatz angestrebt. Neben der zeitweisen Abstellung von Baugeräten innerhalb von Gebäuden soll eine Lagerung von Baustoffen und Stadtmobiliar im Freien erfolgen.

Die Stadt beabsichtigt, mit vorliegendem Bauleitplanverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens des Eigenbetriebs Bauhof gewünschte Nutzung zu schaffen.

Auf die Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Der Planbereich wird als Sondergebiet „Bauhof“ festgesetzt. Für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche von knapp 800 m² bestimmt. Diese schließt den Gebäudebestand ein.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ und GFZ von 0,5 festgesetzt, d.h. maximal 50 % des Grundstücks ist bebaubar. Es ist entsprechend dem Bestandsgebäude nur ein Vollgeschoss zulässig. Eine ebenerdige Lagernutzung ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Pflanzflächen zulässig.

Die zulässige Höhe von Gebäuden wird zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschränkt. Eine Traufwandhöhe von 8,00 m und eine Firsthöhe von 10,00 m darf nicht überschritten werden.

Zur Gewährleistung einer Grundstückseingrünung wird ein Pflanzstreifen entlang der begrenzenden Wirtschaftswege festgesetzt. Nach Osten erfolgt eine Sicherung der bestehenden Gehölzfläche als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Auf die Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für den Bauhof der Stadt Bensheim werden zusätzliche Flächen benötigt. Der Hauptstandort des Bauhofs am Röderweg bietet hierfür keine ausreichenden Flächenreserven. Die aktuell geplante Fläche an der Schwarzwaldstraße wird bereits seit Jahren gelegentlich als Lagerfläche für den Bauhof genutzt. Aufgrund der Lage im Zwickel zwischen Bahnlinie und Schwarzwaldstraße einerseits und der Priorität des hier verlaufenden regionalen Grünzugs andererseits sind anderweitige bauliche Nutzungen der Fläche nicht denkbar. Der Standort liegt verkehrlich gut erschlossen und günstig in Bezug auf das Stadtgebiet. Im Vergleich zu den Gewerbegebieten westlich der Autobahn sind hier kurze Wege in die Stadt gewährleistet.

II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich für die Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich durchaus Belange, die zunächst gegen die vorgesehene Grundstücksnutzung stehen und im Planverfahren ausgeräumt werden müssen (Auf die Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen).

Der Planbereich liegt außerhalb von Natur- und FFH-Schutzgebieten sowie außerhalb sonstiger Natura 2000-Flächen.

Geschützte Flächen nach HeNatG oder BNatSCHG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fläche liegt außerhalb festgesetzter Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort.
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale, rechnerische Bilanzierung analog der hessischen Kompensationsverordnung vom 01. September 2005.

II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2000
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim
- Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000, HLFB 1990
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, Klausling 1974

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Das Plangebiet liegt östlich der Bahn, südlich der Fabrikstraße und westlich der Schwarzwaldstraße (B 3). In südlicher Richtung grenzt ein Gasversorgungsgebäude des GGEW an das Plangebiet an. Im östlichen Teilbereich, der zur Eingrünung des Bauhofgeländes dienen wird, sind eine Baumhecke, ein Garten sowie eine Frischwiese vorhanden.

Das Gebiet liegt naturräumlich noch im Bereich 226.4 ‚Mittlere Bergstraße‘ an der Grenze zur Untereinheit 225.61 ‚Südliches Neckarried‘.

Die ‚Mittlere Bergstraße‘ ist als untere Hangzone am Westrand des Odenwalds gegen die Rheinebene zu kennzeichnende, klimatisch besonders begünstigte naturräumliche Einheit. Sie ist ein Wein- und Obstbaugebiet, das durch tiefe Seitentälchen in sich gegliedert ist und weinbaugünstige Südexpositionen besitzt.

II.2.2 Boden und Altlasten

Beschreibung und Bewertung Boden

Nach der Bodenkarte von Hessen (1:50.000) liegt der Planbereich im Bereich folgenden Bodentyps: (21) Kolluvium mit Vergleyung im Untergrund aus akkumuliertem Bodenmaterial aus vorw. Löss; Schwemmfächer des Odenwaldrandes.

Die Eignung für Acker und Grünland ist gut, Sonderkulturen Obst- und Weinbau. Er hat eine hohe Sorptionskapazität, mittlere Wasserdurchlässigkeit, Grundwasserflurabstand > 20 dm u. GOF, hohes Schwermetallfilter- und Nitratrückhaltevermögen.

Altlasten

Der Stadt Bensheim sind keine Altlasten oder andere Vorbelastungen des Bodens in diesem Bereich bekannt. Örtliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

II.2.3 Klima

Beschreibung

Der Planungsraum unterliegt den Einflüssen des Klimabereichs „Oberrheinische Tiefebene“, eine der klimatisch begünstigten Regionen Deutschlands.

Der Planungsraum ist durch niedrige Windgeschwindigkeiten, höhere Lufttemperaturen und mittlere bis geringe Niederschlagsmengen (700 - 750 mm/Jahr) charakterisiert. Der Hauptanteil der Niederschläge fällt im Sommer, wenn aufgrund der hohen Einstrahlung verstärkt Schauer und Gewitter auftreten. Die Rheinebene gehört zu den regenärmsten Räumen Deutschlands. Die häufigste Windrichtung sind Südwest bis Süd und Nord.

Das Planungsgebiet liegt in einem bioklimatischen Belastungsraum. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer heiß und schwül (47 Sommertage mit Temperaturmaxima über 25° C), wobei im langjährigen Durchschnitt an mehr als 25 Tagen mit bioklimatisch intensiv belastenden klimatischen Verhältnissen gerechnet werden muss.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines lufthygienisch ungünstigen Gebietes.

Bewertung

Die Grünflächen und Gehölzbereiche des Planungsbereichs sind Kalt- bzw. Frischluft produzierende Flächen. Auf die angrenzenden versiegelten und bebauten Flächen wirken diese kleinklimatisch ausgleichend.

II.2.4 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser Beschreibung und Bewertung

Im Bereich der Rheinebene sind verschiedene Grundwasserstockwerke ausgebildet, es sind dies sehr gute Porengrundwasserleiter pleistozäner Lockergesteine (Sande und Kiese). Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Odenwald im Osten nach Westen zum Rhein hin.

Der Bearbeitungsbereich besitzt u.E. eine mittlere Grundwasserergiebigkeit.

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst gibt es kein Oberflächengewässer.

Im Westen des Geltungsbereichs, jenseits des am Gebietsrand entlang führenden Weges, verläuft der Meerbach.

II.2.5 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Flächennummern entsprechend Plan 1: Bestand; Geländeaufnahme am 23.10.2007

Fl. 1: Gras- und brennnesselreiche Grünfläche

Abschnittsweise wechselnd als Lagerplatz genutzte Grünfläche. In den nicht bodenoffenen Bereichen dominieren Nitrophyten wie Brennnesseln oder Gräser wie Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Weidelgras (*Lolium perenne*). Teile der Fläche sind aber auch durch Befahrung stark verdichtet, oder sind mit Steinen bedeckt.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.221 („Strukturarme Grünanlagen“) mit 14 WP/qm.

Fl. 2: Teilversiegelte Flächen / Schotterflächen

Geschotterter Weg zum Gebäude.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.530, 6 WP/qm.

Fl. 3: Dachflächen des Bauhofgebäudes

Dachflächen ohne Regenwassernutzung, unbegrünt

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.710, 3 WP/qm

Fl. 4: Gehölz

Großes Prunus- und Corylus- (Hasel-) Gebüsch direkt am Gebäude. 6 - 8 m hoch und sehr ausladend.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 02.100 („Gebüsche, Hecken frischer Standorte, heimisch, standortgerecht“) 36 WP/qm.

Fl. 5: Baumhecke

10 bis 15 m breiter und 6 bis 10 m hoher, fast undurchdringlicher Gehölzstreifen mit viel Prunus (Kirsche / Kirschkpflaume / Schlehe), Walnuss, Obstbäumen, Weide, Hasel, Holunder, auch einigen Nadelbäumen (Kiefer, Fichte, Tanne), außerdem Scheinsträuchern (Brombeere), Lianen (Hopfen) u.a. Auch zu dieser Jahreszeit noch stark von Vögeln frequentiert. Der Bestand ist als hochwertige Baumhecke einzustufen.

Bewertung nach KV: als Biotoptyp 04.600 (Feldgehölz / Baumhecke, großflächig) mit 56 WP/qm.

Fl. 6: Garten-Fläche

Eingezäunter Einzelgärten mit Nutzfläche, kleineren Ziergehölzen, zwei blauen Säulenzypressen (*Chamaecyparis lawsonii*), einem kleinem Gebäude und Rasen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.211 („Einzelgärten in der Landschaft“) mit 14 WP.

Fl. 7: Frischwiese, artenarm mit Nährstoffzeigern

Ungepflegte, nitrophytische Wiese, mit viel Brennessel, *Rumex obtusifolius* (Nährstoffzeiger). Auch ruderalere Nitrophyten sind vorhanden: Meerrettich, *Lamium album*, Giersch, mastig wachsen auch *Heracleum sphondylium* und *Galium album*. Gräser sind vor allem wuchsstarke Obergräser: *Dactylis*, *Arrhenatherum*, *Holcus lanatus*.

Bewertung nach KV: (Frischwiese artenarm mit Nährstoffzeigern) Biotoptyp 06.320 mit 27 WP.

Angrenzende Biotoptypen und Strukturen sind in Plan 1 (Bestand) aus Anschaulichkeits-Gründen zusätzlich dargestellt. Diese zeigen im Norden anschließend an den Radweg eine grasreiche Wegeböschung, die mit bereits mittelgroßen Laubbäumen (Linden) locker bepflanzt ist. Im Osten schließt Ackerfläche an und unmittelbar südlich des geplanten Bauhof-Geländes ist ein eingezäuntes Rasengrundstück mit Versorgungsgebäude vorhanden.

Beschreibung und Bewertung Fauna

Die baulich zu entwickelnden Flächen, die bereits heute baulich oder zumindest intensiv genutzt werden (Gebäude, Lagerfläche) sind faunistisch nicht sehr empfindlich. Der sich im Osten anschließende Gehölzbestand ist avifaunistisch aber auch für weitere Tiergruppen (Insekten, Kleinsäuger, möglicherweise auch Fledermäuse) dagegen sehr bedeutsam. Eine Sicherung und Erweiterung wie in der Planung vorgesehen ist daher zu begrüßen. Auswirkung der Bautätigkeit auf diese Biotope und ihre Besiedelung sind nicht zu erkennen.

II.2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage von Bensheim. In dem schmalen Streifen zwischen B 3 und Bahnlinie, der im Geltungsbereich zu einer Zwickelfläche zusammenläuft, werden die Flächen in einem Mosaik aus vorwiegend Acker und gehölzreichen Klein- und Nutzgärten genutzt.

Der Meerbach verläuft westlich des Geltungsbereichs in einem Regelprofil mit Damm und ohne Gehölze. Dadurch ist dessen Verlauf in der Landschaft nicht gut ablesbar.

Im Norden des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschafts- bzw. Radweg parallel zur B 3. In dem Grünstreifen zwischen diesem Weg und der B 3 stehen mehrer mittelgroße Linden. Die Lindenreihe setzt sich im weiteren Verlauf nach Heppenheim mit großen prägenden Linden fort.

Die vorhandene Baumhecke bindet das vorhandene Bauhofgebäude und das Gebäude der GGEW in die Landschaft ein und bildet hier einen eingegrünten Ortsrand.

II.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei der Bebauung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

II.2.8 Schutzgut Mensch

Die geplante Bauhoffläche befindet sich in Ortsrandlage. Der Planbereich hat für die Erholungsnutzung keine besondere Bedeutung zumal eine Lärmvorbelastung des Gebietes durch Verkehrsanlagen der B 3 und die Bahn vorhanden ist.

Parallel zur B 3 verläuft ein Radwanderweg.

Für das Landschafts- und Ortsbild ist die vorhandene Hecke von großer Bedeutung.

II.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine besonders bedeutenden Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

II.3.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen und Maßnahmen

Durch die geplanten Maßnahmen wird Boden versiegelt und geht verloren. Auf den weitestgehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource ist zu achten:

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Beschränkung des befestigten und überbauten Anteils von Grundstücksflächen und Festsetzung eines Mindestanteils an zu bepflanzender Grünfläche.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen (soweit vom Oberflächenwasser keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht).
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

II.3.2 Schutzgut Klima

Auswirkungen

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen.
- Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung auf angrenzende bebaute Gebiete durch Versiegelung.

Durch die relativ geringe Ausdehnung des Gebietes ist jedoch nicht von einer erheblichen kleinklimatischen Wirkung der geplanten Versiegelungen auf die umgebenden Siedlungsteile auszugehen.

Maßnahmen

- Baulich beschränkte Nutzung der Mischgebietsfläche durch Festsetzung der GRZ auf 0,5.
- Erhaltung und Entwicklung des Heckenstreifens im Osten.
- Erhaltung und Sicherung des kleinen Gehölzes (Hasel-Hecke) direkt am bestehenden Gebäude.
- Anpflanzen von Laubbaum-Hochstämmen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze.

II.3.3 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.

Maßnahmen

- Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb des Grundstücks zu versickern.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Lagerplätze.
- Um Trinkwasser einzusparen soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wenn möglich in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser wird, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert.

Trinkwasser wird eingespart, dennoch wird es zu einer Erhöhung des Trinkwasserbedarfes kommen.

II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna

Auswirkungen

Durch bauliche Tätigkeit im Bereich bisher unbebauter Flächen kommt es stets zur Beeinträchtigung und auch Zerstörung der mit diesen Flächen in Zusammenhang stehenden Biozönosen und damit auch einer Störung der in diesem Bereich vorkommenden Tierarten.

Der konkrete Eingriff betrifft bereits teilversiegelte und versiegelte Flächen sowie als Lagerflächen genutztes Grünland, die aus naturschutzfachlicher Sicht gering bis höchstens mäßig bedeutsam sind. Diese Flächen werden bebaut und versiegelt.

Ein Eingriff in den Gehölzbestand östlich des Bauhofs unterbleibt, signifikante Auswirkungen der Bautätigkeit auf die Lebensgemeinschaften im Gehölzbestand sind nicht erkennbar.

Maßnahmen

- Erhaltung und Sicherung der großen Baumhecke im Osten.
- Erweiterung der Baumhecke nach Süden in den Bereich der dort bislang gärtnerisch genutzten Fläche. Hierzu ist die Aufgabe der gärtnerischen Nutzung erforderlich. Unter Verwendung der bereits vorhandenen Gehölze sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen: Anlage einer Baumhecke (Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 2 x 2 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15 % (Heister, 2xv, Höhe 125-150 cm). Für die Pflanzung sind standortgerechte Gehölze der festgesetzten Liste zu verwenden.
- Fortsetzung der Erweiterung der Baumhecke nach Süden in den Bereich der sich im äußersten Süden anschließenden Frischwiese: Anlage einer Baumhecke (Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 2 x 2 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15 % (Heister, 2xv, Höhe 125-150 cm). Für die Pflanzung sind standortgerechte Gehölze der festgesetzten Liste zu verwenden.
- Erhaltung und Sicherung des kleinen Gehölzes (Hasel-Hecke) direkt am bestehenden Gebäude.
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung entlang des Gebietsrands im Norden und Westen (Hecke):
Eingrünung (wie dargestellt) mit einer mindestens 2-reihigen Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) sowie mit Laubbaumhochstämmen mind. alle 7 m (Größe: Stammumfang mind. 16-18 cm).

Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

II.3.5 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

Die geplante Bauhoffläche befindet sich in Ortsrandlage. Der Eingriff betrifft bereits teilversiegelte und versiegelte Flächen sowie als Lagerflächen genutztes Grünland. Diese Flächen werden bebaut und versiegelt.

Die künftige Bauhoffläche ist nach Osten, d.h. in Richtung freie Landschaft, bereits gut durch die vorhandene große Baumhecke eingegrünt. Die Hecke bleibt erhalten.

Trotzdem ist die gegenüber der B 3 tiefer liegende Fläche von dort aus nördlicher Richtung kommend gut einsehbar. Eine Einbindung in nördlicher Richtung ist durch die an der B 3 stehenden Linden vorhanden. Trotzdem sollten die geplanten Gebäude durch weitere Gehölz- und Baumpflanzungen insbesondere in westlicher und nördlicher Richtung zusätzlich eingegrünt werden.

Maßnahmen

- Begrenzung der Überbaubarkeit durch Baufenster.
- Begrenzung der Höhen der Gebäude: es ist nur ein Vollgeschoss zulässig, Begrenzung Traufwandhöhe auf 8 m, Begrenzung Firsthöhe auf 10 m.
- Erhaltung und Sicherung der großen Baumhecke im Osten.
- Erhaltung und Sicherung des kleinen Gehölzes (Hasel-Hecke) direkt am bestehenden Gebäude.
- Erweiterung der Baumhecke nach Süden in den Bereich der dort bislang gärtnerisch genutzten Fläche und in den Bereich der sich im äußersten Süden anschließenden Frischwiese.

- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung entlang des Gebietsrands im Norden und Westen (Hecke):
Eingrünung (wie dargestellt) mit einer mindestens 2-reihigen Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) sowie mit Laubbaumhochstämmen mind. alle 7 m (Größe: Stammumfang mind. 16-18 cm).

II.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich und dessen Umgebung sind der Gemeinde keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter bekannt, für die eine Beeinflussung oder Beeinträchtigung durch die Planung möglich wäre.

II.3.7 Schutzgut Mensch

Auswirkungen

Die bisher baulich wenig geprägte Fläche wird in Ortsrandlage bebaut. Somit hat die Planung in erster Linie Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Maßnahmen

Zur Einbindung des geplanten Bauhofgeländes sind die Punkte des vorherigen Kapitels zu berücksichtigen.

II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die durch den Bebauungsplan vorgesehenen und möglichen Veränderung der Flächen wirken sich vor allem auf das Schutzgut Boden aus. Das Landschaftsbild sowie Flora und Fauna werden den durch das Vorhaben nicht spürbar (Landschaftsbild) oder zumindest nicht maßgeblich (Flora / Fauna) beeinträchtigt. Ausgehend von den bereits stark frequentierten Flächen (Lagerflächen) ist mit der Bebauung, Versiegelung bzw. Teilversiegelung dennoch eine Zerstörung gewachsenen Bodens verbunden. Diese Beeinträchtigung ist, durch dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten.

Negative Auswirkungen der geplanten Flächengestaltung können durch die Festsetzungen zur Be- und Eingrünung der Fläche sowie Maßnahmen zur Ergänzung vorhandener ökologisch wertvoller Strukturen (Baumhecke) minimiert bzw. kompensiert werden.

Es ist somit keine bedeutsame negative Veränderung des Umweltzustands zu prognostizieren.

II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff- / Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß den „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 HENatG)“ des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 17.5.1992 und der Ergänzung vom 1.4.1993 sowie der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 durchgeführt.

Als Ausgangszustand ist der in Plan 1 dargestellte Bestand maßgeblich.

Für die Planung wird entsprechend der Darstellung des Bebauungsplans „Bauhof - Südlich der Schwarzwaldstraße“ von folgenden Nutzungen ausgegangen: Überbaubare Flächen entsprechend den dargestellten Baugrenzen als Dachflächen mit eingeschränkter Regenwassernutzung (Sammlung in Zisternen. Überschüssige Mengen können nur teilweise versickert werden). Bewertung somit als Biotoptyp 10.710(+) mit $3 + 1 = 4$ WP/qm. Nebenflächen (wie Plandarstellung) als Typ 10.530 (Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv). Die Heckenpflanzung im Norden und Westen wird als „Nicht überbaubare Flächen: Heckenpflanzung - straßenbegleitend“ (Typ 02.600) bilanziert.

Die Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gehen zum einen als Neuanlage von Feldgehölz unter Verwendung vorhandener Strukturen mit $27 + 3 = 30$ WP (Typ 02.400(+)) in die Bilanzierung ein. Die in der Fläche (Kleingarten) vorhandenen Gehölze und Strukturen können für die Entwicklung des Feldgehölzes genutzt werden, was eine Aufwertung des Biotoptyps um 3 WP begründet. Die Fortsetzung der Erweiterung der Baumhecke ganz im Süden der Entwicklungsfläche (heute Frischgrünland) geht als Typ 02.400 (Hecken- / Gebüschpflanzung, einheimisch, standortgerecht) mit 27 WP in die Bilanzierung ein.

Ergebnis der rechnerischen Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (s. Anhang):

Es entsteht durch die Maßnahmen (rechnerisch) ein Biotopwertüberschuss von 2.170 BWP. Eingriffe sind damit in jedem Fall als ausgeglichen zu werten. Ein Ausgleich auf externen Flächen ist nicht erforderlich.

II.3.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Kommune soll überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Da der Eigenbetrieb Bauhof einziger Nutzer der Fläche sein wird, ist eine dauerhafte Beobachtung der Entwicklung des Planbereichs durch ein städtisches Unternehmen gewährleistet. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring erscheinen nicht erforderlich.

II.3.11 Zusammenfassung

Die Stadt Bensheim ist Eigentümerin eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücks südlich der Schwarzwaldstraße im Bereich der Bahnunterführung in Verlängerung der Fabrikstraße (Nähe Sirona). Das Grundstück ist mit einer älteren Gerätehalle bebaut und wurde bereits früher zeitweise als Lagerfläche für den städtischen Bauhof genutzt.

Seitens des Eigenbetriebs Bauhof wird eine Nutzung des Grundstücks als Lagerplatz angestrebt. Neben der zeitweisen Abstellung von Baugeräten innerhalb von Gebäuden soll eine Lagerung von Baustoffen und Stadtmobiliar im Freien erfolgen.

Die Stadt beabsichtigt, mit vorliegendem Bauleitplanverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens des Eigenbetriebs Bauhof gewünschte Nutzung zu schaffen.

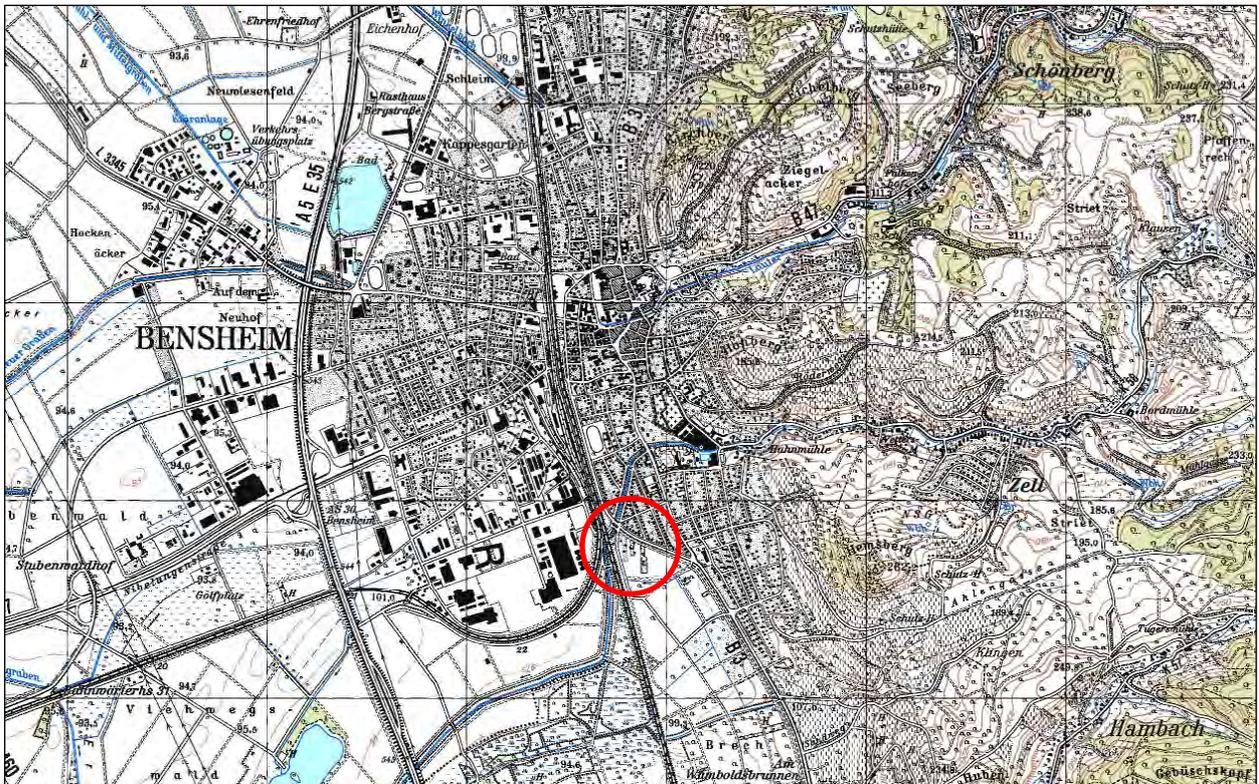
Die durch den Bebauungsplan vorgesehenen und möglichen Veränderung der Flächen wirken sich vor allem auf das Schutzgut Boden aus. Das Landschaftsbild sowie Flora und Fauna werden den durch das Vorhaben nicht spürbar (Landschaftsbild) oder zumindest nicht maßgeblich (Flora / Fauna) beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen der geplanten Flächengestaltung können durch die Festsetzungen zur Be- und Eingrünung der Fläche sowie Maßnahmen zur Ergänzung vorhandener ökologisch wertvoller Strukturen (Baumhecke) minimiert bzw. kompensiert werden.



Stadt Bensheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan BO 52 „Bauhof - Südlich Schwarzwaldstraße“



SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan BO 52 „Bauhof - Südlich Schwarzwaldstraße“ der Stadt Bensheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung

Der baulich nutzbare Teil des Plangebiets wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der entsprechenden Fläche sind Gebäude und bauliche Anlage nur zur Nutzung im Sinne eines kommunalen Bauhofs zulässig (Derzeit: Eigenbetrieb „Bauhof“ der Stadt Bensheim). Die Lagerung von Baustoffen und Stadtmobiliar ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche, jedoch nicht in festgesetzten Pflanzflächen zulässig. Entsprechende Nebenflächen (z.B. Lager, Zufahrten, Stellplätze, überdachte Schüttgutboxen) sind nicht auf die festgesetzte GRZ anzurechnen.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen

Im Bereich der Baubeschränkungszone nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung ist am westlichen und nördlichen Rand der geplanten Grundstücksfläche eine mindestens zweireihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen. In diese Hecke ist mindestens alle 7 m ein Laubbaum-Hochstamm, mind. 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm anzupflanzen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, m. Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, m. Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere

Obstgehölze in Arten und Sorten

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

4. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet vorhandene Gehölze sind grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der mit Kennziffer „1“ gekennzeichneten Fläche des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Erweiterung der Baumhecke nach Süden in den Bereich der dort bislang gärtnerisch genutzten Fläche. Hierzu ist die Aufgabe der gärtnerischen Nutzung erforderlich. Unter Verwendung der bereits vorhandenen Gehölze sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen: Anlage einer Baumhecke (*Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 2 x 2 m*) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15 % (*Heister, 2xv, Höhe 125-150 cm*). Für die Pflanzung sind Gehölze der oben stehenden Liste zu verwenden.

Auf der mit Kennziffer „2“ gekennzeichneten Fläche des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Erweiterung der Baumhecke nach Süden in den Bereich der dort bislang als Frischwiese genutzten Fläche. Hierzu ist die Aufgabe der Wiesennutzung erforderlich. Hier sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen: Neuanlage einer Baumhecke (*Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 2 x 2 m*) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15 % (*Heister, 2xv, Höhe 125-150 cm*). Für die Pflanzung sind Gehölze der oben stehenden Liste zu verwenden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Befestigte ebenerdige Flächen innerhalb des Sondergebiets sind soweit wasserrechtlich genehmigungsfähig mit wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

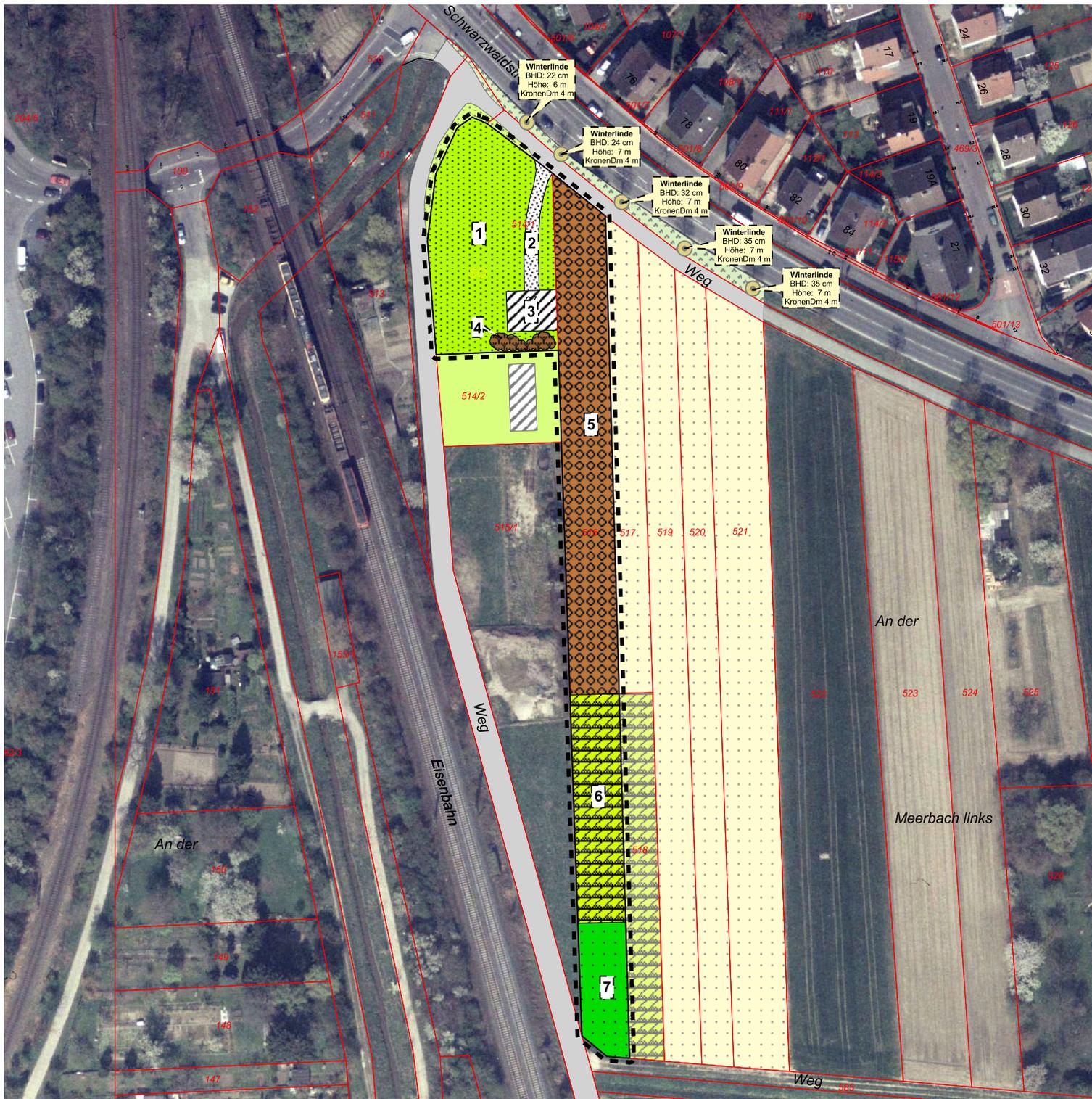
3. Bodenschutz / Altflächen

Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

Der Stadt sind im Planbereich keine Altflächen oder Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

4. Blendfreiheit des Bahnverkehrs

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind sowie Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.



- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen

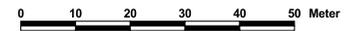


Bestand

- Flächennummer: s. Begründungstext
- Feldgehölz/ Baumhecke, hochwertig
- Hecke/Gebüsch/Gehölz, naturnah
- Garten im Außenbereich
- Gras- und brennesselreiche Lagerfläche
- Frischwiese, artenarm mit Nährstoffeigern
- Dachflächen, unbegrünt
- Kies-/ Schotterflächen, teilvers. Flächen u. Wege

außerhalb des Geltungsbereiches:

- Eingezäunter Scherrasen
- Gras- und brennesselreiche Wirtschaftsfläche
- Grasreiche Wegböschung
- Acker
- Dachflächen, unbegrünt
- Asphaltierte, versiegelte Flächen
- Straßenbegleitender Laubbaum (Winterlinde)



Stadt
Bensheim



Umweltbericht
zum Bebauungsplan BO 52
"Bauhof - Südlich Schwarzwaldstraße"

Plan 1: Bestand

M 1:1.000 Datum: 24.06.2008
Gez.: Riechmann Proj.Nr.: 07212
Geä.: Geä.:



Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 0 62 58 90 27 26
Telefax 0 62 58 90 27 25

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
Gontardstraße 24
68163 Mannheim
Telefon 0 621 82 82 119
Telefax 0 621 82 82 134

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert				Differenz		
Typ-Nr.	Bezeichnung	je qm	vorher		nachher	vorher		nachher				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
							Sp.3 x Sp.4		Sp.3 x Sp.6		Sp.8 - Sp.10	
Sondergebiet Städtischer Bauhof												
<i>Bestand</i>												
2.100	Gebüsche, Hecken, Gehölze, Säume trockener bis frischer, saurer Standorte	36	90		90		3.240		3.240		0	
11.221	Strukturarme Grünanlagen im besiedelten Bereich	14	1.300		0		18.200		0		18.200	
10.530	teilversiegelte Wege (Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze)	6	100		0		600		0		600	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	130		0		390		0		390	
<i>Planung</i>												
10.530	Nebenflächen wie dargestellt, teilversiegelt, versickerungsaktiv	6			630		0		3.780		-3.780	
2.600	Heckenpflanzung - straßenbegleitend	20			110		0		2.200		-2.200	
10.710(+)	Dachfläche wie dargestellte Baugr, mit eingeschränkter Regenwassernutzung (3+1 = 4 W	4			790		0		3.160		-3.160	
4.110	Anpflanzung von 11 Laubbäumen*	31	0		[33]		0		1.020		-1.020	
<i>Zwischensumme Sondergebiet Bauhof</i>			1.620		1.620		22.430		13.400		9.030	
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft												
<i>Bestand</i>												
4.600	Feldgehölz, (Baumhecke), großflächig	56	1.590		1.590		89.040		89.040		0	
6.320	Intensiv genutzte Frischwiesen (und -weiden)	27	390		0		10.530		0		10.530	
11.211	Grabeland, Einzelgärten in der Landschaft, meist nicht gewerbsm. genutzt	14	700		0		9.800		0		9.800	
<i>Planung</i>												
02.400(+)	Neuanlage von Baumhecke unter Verwendung vorhandener Strukturen (27+3 = 30 WP)	30			700		0		21.000		-21.000	
2.400	Neuanlage Baumhecke durch Hecken/Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht	27			390		0		10.530		-10.530	
<i>Zwischensumme Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>			2.680		2.680		109.370		120.570		-11.200	
Zwischensumme			4.300		4.300		131.800		133.970		-2.170	
Biotopwertdifferenz											-2.170	
*Neupflanzung von 11 Laubbäumen [11 x 3 = 33 qm übertraufte Fläche]												